
GENOSSAME INGENBOHL



Jahresrechnung 2022

Voranschlag 2023

**Ordentliche Genossengemeinde
vom Mittwoch, 24. Mai 2023, um 20.00 Uhr
in der Aula «Kornmatt», Ingenbohl**

Inhaltsverzeichnis

Genossame Ingenbohl

Einladung/Traktanden.....	Seite	3
Tätigkeitsbericht des Genossenrates	Seite	4
Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2022 und zum Voranschlag 2023.....	Seite	8
Bilanz per 31. Dezember	Seite	11
Erfolgsrechnung	Seite	12
Gewinnverwendung	Seite	13
Mittelflussrechnung	Seite	14
Anhang zur Jahresrechnung	Seite	15
Bericht der Revisionsstelle	Seite	16
Budget/Voranschlag 2023.....	Seite	17
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	18
Finanzplan für die Jahre 2024–2028	Seite	19

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl

Bilanz per 31. Dezember.....	Seite	20
Erfolgsrechnung.....	Seite	21
Gewinnverwendung	Seite	22
Mittelflussrechnung	Seite	23
Anhang zur Jahresrechnung	Seite	24
Bericht der Revisionsstelle	Seite	25
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite	26
Traktandum 8.....	Seite	27

Einladung

zur ordentlichen Genossengemeinde vom Mittwoch, 24. Mai 2023, um 20.00 Uhr
in der Aula Kornmatt, Ingenbohl

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Jahresbericht des Präsidenten
3. Vorlage der Rechnung 2022 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2022
5. Voranschlag 2023 der Genossame Ingenbohl inkl. Bericht des Aufsichtsrates
6. Information über die Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl
 - Rechnung 2022
 - Voranschlag 2023
 - Bericht des Aufsichtsrates

7. Wahlen

Genossame Ingenbohl

Wahl des Finanzverantwortlichen auf **1 Jahr**

Im Austritt und nicht mehr wählbar Genossenrätin Theres Schmid-Auf der Maur

Stiftung für Alterswohnungen

Wahl eines Mitglieds des Stiftungsrates der Stiftung für Alterswohnungen der

Genossame Ingenbohl auf **1 Jahr**

Im Austritt und nicht mehr wählbar Genossenrätin Theres Schmid-Auf der Maur

8. Beschlussfassung Tauschgeschäft mit der Gemeinde Ingenbohl

9. Verschiedenes

Der Genossenrat bedankt sich schon im Voraus für Ihr Kommen.

Brunnen, im April 2023

Genossame Ingenbohl

Der Präsident: Peter Betschart
Der Geschäftsführer: Franz Bissig

Tätigkeitsbericht des Genossenrates

Genossenpräsident

Peter Betschart

Geschätzte Genossenmitglieder

Der Genossenrat hat sich im vergangenen Jahr den anfallenden 84 Geschäften gewidmet. In 12 ordentlichen Sitzungen wurden die traktandierten Geschäfte behandelt und zum grossen Teil erledigt. Hinzu kamen wie immer viele Besprechungen mit Externen, Kommissions-sitzungen, Begehungen, Notariatstermine, etc.

Über folgende Schwerpunktthemen möchte ich nachfolgend orientieren:

Kindergarten Sportplatzweg

Wie aus dieser Botschaft ersichtlich, ist der Genossenrat bereits seit über einem Jahr in Verhandlung mit der Gemeinde Ingenbohl bezüglich eines Landabtausches zugunsten eines Doppelkindergartens am Sportplatzweg.

Die Genossame überlässt der Gemeinde das Grundstück mit dem Kindergarten am Sportplatzweg, inkl. zusätzlichen 300 m² momentan noch landwirtschaftlich genutztem Land. Zusätzlich auch den Allwetterfussballplatz inkl. dem eingezonten, momentan noch landwirtschaftlich genutztem Land, am Schützenmattweg.

Im Gegenzug erhält die Genossame das Grundstück an der Gersauerstrasse, auf welchem momentan der Kindergarten Gersauerstrasse steht und als Realersatz für die Landwirtschaft eine Fläche im Grüt.

Wenn dieser Tausch von der Genossengemeinde bewilligt wird, und danach die Hürde an der Gemeindeabstimmung schafft, wird folgendes umgesetzt:

Der Kindergarten der Gemeinde an der Gersauerstrasse wird aufgelöst. Die Gemeinde kann einen neuen Doppelkindergarten am Sportplatzweg erstellen. Die beiden veralteten Kindergärten an der Gersauerstrasse und dem Sportplatzweg weichen einem einzigen modernen und zeitgemässen Neubau. Der Allwetterplatz des FC Brunnen, welcher bisher im Baurecht vermietet war, inkl. dem Landstreifen um den Platz, welcher auch in der ÖBA eingezont ist, geht ins Eigentum der Gemeinde über und kann so frei gestaltet werden.

Die Genossame Ingenbohl wird im Gegenzug Real-Landersatz im Grüt für die Landwirtschaft, sowie die Parzelle an der Gersauerstrasse erhalten, auf welcher momentan der alte Kindergarten steht. Diese Parzelle liegt in der Kernzone K3.

Zusätzlich bezahlt die Gemeinde der Genossame eine Ausgleichszahlung für diesen Tauschhandel von CHF 199'000.-. Dieser Betrag wurde von der unabhängigen Immobilienbewertung B&O IMMO aus Pfäffikon eruiert und von beiden Parteien akzeptiert.

Der genaue Vorgang mit allen Details ist in dieser Botschaft beschrieben.

Ich bin überzeugt, dass mit diesem Geschäft sowohl für die Gemeinde wie auch sowie für die Genossame Ingenbohl eine gewinnbringende Situation entsteht.

Der Genossenrat bittet Sie daher, diesem Geschäft an der Genossengemeinde zuzustimmen.

Brunnen Nord

«Brunnen Nord» war und ist ein sehr präsent Thema. Die Verwaltungsbeschwerde, welche im Nachgang an die Gemeindeversammlung eingereicht wurde, wurde am 27.02.2023 vom Verwaltungsgericht Schwyz gut geheissen und die Gemeindeversammlung sowie die Abstimmung zum Thema Hochkreisel für ungültig erklärt.

Für uns bedeutet das, dass wir unser Projekt im Areal Nova Brunnen so lange nicht weiter verfolgen können, bis die Erschliessung für das Areal gebaut ist. Wie lange die Verzögerungen dauern werden, kann im Moment nicht abgeschätzt werden.

Hagelereignis 26. Juli 2021

Dieses schwere Unwetter, welches über den Talkessel zog, hinterliess auch an den Gebäuden der Genossame Ingenbohl zum Teil grosse Schäden. Diese haben uns bis ins Jahr 2023 beschäftigt. Per Februar 2023 konnten nun alle Schadensfälle mit den Versicherungen abgeschlossen werden.

Renaturierung Muota

Als grosser Landeigentümer entlang der Muota gehört die Genossame Ingenbohl mit zu den Verhandlungspartnern, wenn es um die Renaturierung der Muota geht.

An einer der ersten Sitzungen wurde seitens des Bezirks und dessen Ingenieuren aufgezeigt, was angedacht ist. Neben der Genossame Ingenbohl sind natürlich noch weitere Landbesitzer sowie sämtliche Umweltverbände in diesem Projekt involviert.

Die Renaturierung der Muota wird uns in den kommenden Jahren noch stark beschäftigen. Selbstverständlich ist die Genossame Ingenbohl bestrebt, die optimale Lösung bei der Renaturierung für die Natur, sowie auch für unsere Land-Pächter zu finden.

Im Weiteren verweise ich auf die Berichte der Kommissionspräsidenten.

Mit der Genossengemeinde 2023 müssen wir uns nach 12 intensiven Jahren von unserer Finanzverantwortlichen Theres Schmid verabschieden. Sie wurde an der Versammlung 2011 als Nachfolgerin von Hansruedi Strüby in den Genossenrat gewählt.

In ihrer Zeit als Finanzverantwortliche ist das Anlagevermögen von CHF 14 Mio. auf über CHF 37 Mio. gestiegen. Es wurden Sanierungen an den Liegenschaften im Umfang von CHF 12.4 Mio. getätigt. Im ersten Jahr als Finanzverantwortliche musste Sie einen Verlust von knapp CHF 250'000.- vermelden. Heute, bei Ihrem Rücktritt, ist es ein erfreulicher Gewinn von rund einer halben Million Franken.

Diese grossen Zahlen widerspiegeln, mit welchen Dimensionen Theres es zu tun hatte. Sie hatte ihr Amt aber immer bestens im Griff.

Ich danke Theres für ihr grosses Engagement im Genossenrat, welches sich nicht nur auf die Finanzen beschränkt hatte. Sie war uns immer eine grosse Stütze, egal um welches Geschäft es sich handelte.

Im Namen des gesamten Genossenrates sowie dem Geschäftsführer ein grosses Dankeschön!

Ausserdem möchte ich meinen Ratskolleginnen und -kollegen sowie unserem Geschäftsführer für die sehr angenehme, kollegiale und kooperative Zusammenarbeit und für die stetige Unterstützung in allen Belangen herzlich danken.

Ich danke auch Ihnen, werte Korporationsmitglieder, für das mir und dem ganzen Genossenrat entgegengebrachte Vertrauen.

Bootshaus am Leewasser

René Betschart

Die Nachfrage nach Bootsplätzen im Föhnhafen ist nach wie vor gross. Unsere Warteliste ist und bleibt lang. Kündigungen erfolgen nur selten, sodass nur hin und wieder ein Bootsplatz für eine Weitervermietung zur Verfügung steht.

Die frei gewordenen Plätze entsprechen leider häufig nicht den Abmessungen der heutigen Boote. So müssen sich Personen auf der Warteliste noch weiterhin gedulden.

Bei Wiedervermietungen von freiwerdenden Bootsplätzen werden in erster Priorität Genossenbürger berücksichtigt. Falls eine Wiedervermietung an Genossenbürger nicht gelingt, werden auch Nicht-Genossenbürger berücksichtigt.

Infolge "Schmierereien" wurden dieses Jahr beide Eingangstüren überarbeitet und frisch gestrichen. An der "Hütte Ost" wurde die mittlere Regenrinne teils erneuert und repariert.

Wiederum hat unser Bootshausabwart, Herr Josef Inderbitzin, während des ganzen Jahres mit viel persönlichem Einsatz zum guten Erhalt des Bootshauses beigetragen.

Wir danken ihm herzlich für seine Arbeit!

Bauverwalter

Emil Gwerder

Als Bauverwalter der Genossame Ingenbohl blicke ich auf ein gelungenes Jahr 2022 zurück. Mit einem tollen Team konnten wir viele verschiedene Aufgaben und Themen realisieren und bearbeiten. Auch kleine Renovationen und Verbesserungen mussten an verschiedenen Liegenschaften geplant und durchgeführt werden. Bei der Liegenschaft VBS-Rosengartenstrasse wurden einige Fundamente der Baracken neu gerichtet und einbetoniert, da sie in den letzten Jahren seitlich abkippten. Beim Kiesplatz zwischen den Baracken erstellten wir einen neuen Sickerschacht, um das Oberflächenwasser bei starkem Regen besser ableiten zu können. Somit wird verhindert, dass es in die Nachbargrundstücke läuft. Ich freue mich auf ein weiteres tolles Jahr als Bauverwalter.

Alp Klön / Sulzboden

Peter Auf der Maur

Schon ist ein Jahr vergangen und somit darf ich meinen ersten Ressortbericht von den Muotataler Alpen abgeben. Am 4. Juni durfte Familie Grossmann das Vieh auf die Alp Chlön auftreiben. Der Sommer zeigte sich von der trockenen Seite mit wenig Niederschlägen. Die Wasserreserven wurden dadurch arg strapaziert.

Am 17. September konnte die Älplerfamilie mit ihrem Vieh gesund ins Tal ziehen.

Herzlichen Dank der Familie Grossmann für die geleistete Arbeit!

Alpen Riemenstalden

Richard Auf der Maur

Nach einem schneearmen Winter folgte ein Frühling mit warmen Temperaturen und demzufolge mit frühem Graswuchs. Dadurch erfolgte die Bestossung der Alp Kirchenrüti am 30. Mai und der Alp Goldplangg am 1. Juni. Anschliessend folgte der wärmste Sommer seit Messbeginn 1864. Mit der Folge, dass das Wasser auf der Färlen knapp wurde. Bereits am 13. August musste deshalb zurück zur Kirchenrüthi gefahren werden.

Die Alpabfahrt war dann eher früh am 5. September wegen der Wachstumsdepression. Auf der Alp Goldplangg „Usserst Hütte“ konnte die aus den 80iger Jahren installierte Solaranlage ersetzt werden. Jetzt ist genügend Strom vorhanden für die Beleuchtung, die Ladegeräte fürs Telefon und die UV-Anlage für die Entkeimung des Trinkwassers in der Hütte.

Herzlichen Dank unseren Äplerfamilien Zwyer und Küttel für den Einsatz zum Wohl der Tiere und die Pflege der Alpen.

Liegenschaftsverwalterin

Cornelia Wiget-Trütsch

Im letzten Jahresbericht habe ich erwähnt, dass sich im Dezember 2021 am Kirchenriedweg 20 herausgestellt hat, dass die Steigleitungen einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Diese Sanierung musste sorgfältig aufgegleist werden. Im Frühling 2023 wird nun der Lift ersetzt und gleichzeitig wird das «Stromprovidurium» nun wie geplant in den Liftschacht verlegt.

Am Hausmattweg 10 haben wir ebenfalls eine sanfte Sanierung aufgegleist. Die frei gewordene Wohnung im 2. Stock wird mit Farbe und neuen Böden aufgefrischt. Am ganzen Haus werden die Jalousien revidiert und im Verlauf von 2023 die beiden südseitigen Balkone saniert.

An den restlichen Liegenschaften wurden die nötigen kleineren und grösseren Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten ausgeführt. Es macht sich bezahlt, dass die Liegenschaften der Genossame Ingenbohl in einem guten Zustand sind, denn gekündigte Wohnungen können meist ohne Leerstand wieder vermietet werden.

Unser Geschäftsführer Franz Bissig erledigt alle Tagesgeschäfte im Bereich der Liegenschaften mit grossem Engagement und ich danke ihm herzlich für seinen Einsatz. Auch allen Hauswarten in den entsprechenden Liegenschaften spreche ich meinen Dank aus. Durch ihre wertvolle Arbeit können wir uns an sehr gepflegten Liegenschaften erfreuen.

Erläuterungen der Finanzverantwortlichen zur Jahresrechnung 2022 und zum Voranschlag 2023

Theres Schmid

Bereits zum zwölften und somit letzten Mal darf ich Ihnen, geschätzte Genossenmitglieder, die Jahresrechnung und das Budget für das Folgejahr präsentieren. Ich bedanke mich bei Ihnen herzlich für das mir entgegengebrachte Vertrauen während der gesamten Amtsdauer. Nicht unterlassen möchte ich es, meinen insgesamt zwölf Genossenratskolleginnen und -kollegen für die freundschaftliche und kollegiale Zusammenarbeit zu danken. Ein besonderes Dankeschön geht an unseren Geschäftsführer, Franz Bissig, der über alle zwölf Jahre die gesamte Buchführung gemacht und mich somit extrem unterstützt und entlastet hat. Ebenfalls bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die unsere Geschäftsführung immer kritisch hinterfragt und uns auch Inputs gegeben haben sowie unserem Treuhänder, Andy Fanchini, der uns immer beratend zur Seite gestanden ist.

Ich wünsche meinem Nachfolger jetzt schon eine ebenso interessante und lehrreiche Zeit, wie ich sie erleben durfte.

Übersicht

Der Voranschlag 2022 rechnete mit einem Gewinn von CHF 362'860. Die Jahresrechnung 2022 schliesst nun über Budget mit einem Überschuss von CHF 525'119.80 ab. Gerne erläutere ich Ihnen nachfolgend einige Details dazu.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung 2022 (Seite 12)

Erlös

Die Mieterträge sind mit CHF 1'876'860.95 praktisch wie budgetiert ausgefallen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Mietertrag um gut CHF 40'000 gestiegen. Der Hauptgrund für diese Veränderung sind die nach der Sanierung erstmals ganzjährig angefallenen Mieterträge an der Rosengartenstrasse 24/26 und dem RUAG-Areal.

Da unsere Liegenschaften beinahe dauernd vermietet waren, sind nur geringe Leerstände von CHF 6'047 angefallen, was gegenüber dem Budget ein Mehrerlös von CHF 19'000 ergibt.

Die Baurechtszinsen, die sich aus den Verträgen mit der Kantonalbank (Gersauerstrasse 1) sowie mit der Gemeinde Ingenbohl (Allwetterplatz des FC Brunnen sowie Kindergarten am Sportplatzweg) zusammensetzen, sind gemäss Budget analog Vorjahr ausgefallen.

Die Erträge für die Viehaufgaben und Direktzahlungsbeiträge für unsere Alpen sind wiederum ein klein wenig höher als budgetiert eingetroffen.

Sehr erfreulich haben sich die Erträge aus den P/V-Anlagen entwickelt. Mit dem Erlös von CHF 44'257 wurde das Budget um über CHF 34'000 übertroffen.

Bei den übrigen Erlösen von CHF 54'204.30 sind Minderwertsentschädigungen von Versicherungen im Zusammenhang von nicht ausgeführten Hagelschäden-Reparaturen in Höhe von fast CHF 40'000 enthalten. Ausserdem haben wir eine Konkursdividende von gut CHF 10'000 in Zusammenhang eines im Vorjahr verstorbenen säumigen Mieters erhalten.

Aufwand

Im Jahr 2022 wurde der budgetierte Liegenschaftsunterhalt um rund CHF 78'000 unterschritten. Am Kirchenriedweg 20 wurden wiederum in zwei Wohnungen Sanierungsarbeiten (Küche/Bad resp. Gang/Reduit) durchgeführt. Ebenso wurde der Containerplatz neu gestaltet und für den auf 2023 verschobenen Liftersatz eine Akontozahlung geleistet. Die Unterhaltskosten bei den anderen Liegenschaften sind dank der in den letzten Jahren getätigten Sanierungsarbeiten sehr klein ausgefallen.

Den Personal- und übrigen Betriebsaufwand konnten wir über CHF 20'000 tiefer als budgetiert abschliessen. Die gesetzlich möglichen Abschreibungen und Rückstellungen haben wir vorgenommen.

Da der Gewinn im 2023 rund CHF 162'000 höher als budgetiert ausfällt, erhöht sich auch der Steueraufwand entsprechend. Beim Finanzaufwand spüren auch wir die anziehenden Zinssätze und schliessen mit einem Mehraufwand von CHF 12'000 gegenüber dem Budget ab.

Abschluss / Jahreserfolg

Der Jahreserfolg beträgt CHF 525'119.80 (Voranschlag CHF 362'860.00).

Bemerkungen zur Bilanz per 31.12.2022 (Seite 11)

Aktiven

Der Bestand der flüssigen Mittel ist per Ende 2022 relativ hoch, er wurde aber bereits anfangs 2023 durch Darlehensamortisationen wieder reduziert.

Das Delkredere (Einzelwertberichtigungen aus Mietverhältnissen) konnte dank nachträglicher Zahlung um CHF 10'030.25 reduziert werden. Die Finanzanlagen sind unverändert geblieben. Wiederum wurden die immobilien Sachanlagen um die ordentlichen Abschreibungen reduziert.

Das Total der Aktiven ist um rund CHF 379'000 tiefer als im Vorjahr.

Passiven

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen sind fast CHF 20'000 tiefer als im Vorjahr.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten Steuerabgrenzungen für das Jahr 2022 von fast CHF 42'000 sowie diverse kleinere Posten.

Die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten bei der Schwyzer Kantonalbank konnten wir um CHF 1 Mio. reduzieren. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten das zinslose Darlehen der Gemeinde Ingenbohl für das Betreute Wohnen.

Die Rückstellungen für Grossreparaturen wurden entsprechend den steuerlichen Möglichkeiten berücksichtigt.

Gemäss der geplanten Gewinnverteilung erhöht sich das Eigenkapital per 31.12.2022 um CHF 350'000 auf CHF 8.6 Mio. und die Nutzensauszahlungsreserve wird (nach der Auszahlung im 2022 von CHF 192'650.00) um CHF 175'119.80 auf CHF 482'658.26 geüffnet.

Bemerkungen zum Budget / Voranschlag 2023 (Seite 17)

Erlös

Die Mieterträge der Wohnliegenschaften haben wir auf der Basis der Erträge 2022 budgetiert. Analog des Vorjahresbudgets wurden die Erlösminderungen Leerstände berücksichtigt. Die Baurechtszinsen, Erträge aus Dienstbarkeiten und die Viehauflagen haben wir gemäss Vorjahresbudget übernommen. Erhöht gegenüber dem letztjährigen Budget haben wir die Erträge aus P/V-Anlagen und die übrigen Erlöse sind wie in den Vorjahren budgetiert. Im 2023 erwarten wir einen Veräusserungsgewinn Immobilien von netto CHF 46'760.00 aus dem Verkauf von 77m² Land bei der Pumpstation in der Mettlen an den Abwasserverband Schwyz, AVS.

Aufwand

Der gesamte laufende Liegenschaftsunterhalt ist mit CHF 260'000.00 als Gesamtposition ausgewiesen. Darin enthalten sind CHF 80'000.00 für den auf 2023 verschobenen Liftersatz am Kirchenriedweg 20 und CHF 50'000.00 für Instandstellungsarbeiten am Hausmattweg 10. Als Planungskredit haben wir 2023 CHF 20'000.00 im Budget. Ansonsten sind im Jahr 2023 keine grösseren Sanierungen geplant.

Wir sehen auch 2023 vor, die grösstmöglichen Rückstellungen für Grossreparaturen vorzunehmen. Der Personal- und übrige Betriebsaufwand ist im Rahmen des Vorjahres budgetiert.

Auch im Jahr 2023 haben wir vorgesehen, die grösstmöglichen Abschreibungen vorzunehmen.

Infolge steigender Zinssätze wird der Finanzaufwand im 2023 trotz weiterer Darlehensamortisationen höher ausfallen als im Vorjahr.

Die direkten Steuern wurden gemäss geplantem Jahreserfolg berechnet.

Abschluss / Jahreserfolg

Der Voranschlag 2023 rechnet mit einem Jahreserfolg von CHF 383'375.00

Für den Genossenrat:

Peter Betschart

Präsident

Theres Schmid-Auf der Maur

Finanzverantwortliche

Franz Bissig

Geschäftsführer

Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

Bilanz per 31. Dezember

		2022		2021	
		CHF		CHF	
Aktiven	Flüssige Mittel	500'715.06		218'268.11	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	37'400.50		55'133.65	
	Delkredere	-8'026.15		-18'056.40	
	übrige kurzfristige Forderungen	96.25		288.75	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	11'843.45		56'792.25	
	Umlaufvermögen	542'029.11	1.44%	312'426.36	0.82%
	Aktien Quellwasserversorgung	5'500.00		5'500.00	
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	Finanzanlagen	110'500.00	0.29%	110'500.00	0.29%
	Wohnliegenschaften Ingenbohl	20'150'910.00		20'465'990.00	
	Liegenschaft VBS Ingenbohl	337'125.00		362'500.00	
	Landteil Rubisacher Brunnen	17'000.00		17'000.00	
	Bootshaus Brunnen	9'415.00		10'125.00	
	Landwirtschaft Ingenbohl	1'000.00		1'000.00	
	Landwirtschaft Schwyz	14'000.00		14'000.00	
	Alpen Muotathal	250'615.00		258'365.00	
	Alp Riemenstalden	26'650.00		27'475.00	
	Betreutes Wohnen	12'700'270.00		12'959'460.00	
	RUAG-Gelände (Land)	3'525'673.20		3'525'673.20	
	Immobilie Sachanlagen	37'032'658.20	98.27%	37'641'588.20	98.89%
	Anlagevermögen	37'143'158.20	98.56%	37'752'088.20	99.18%
Total Aktiven		37'685'187.31	100.00%	38'064'514.56	100.00%
Passiven	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	138'063.70		158'012.45	
	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29'380.00		29'380.00	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	48'454.25		21'307.55	
	Kurzfristiges Fremdkapital	215'897.95	0.57%	208'700.00	0.55%
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	12'000'000.00		13'000'000.00	
	übrige langfristige Verbindlichkeiten	14'264'195.10		14'264'195.10	
	Rückstellungen für Grossreparaturen	2'122'436.00		1'841'431.00	
	Langfristiges Fremdkapital	28'386'631.10	75.33%	29'105'626.10	76.46%
	Eigenkapital	8'600'000.00		8'250'000.00	
	Nutzenauszahlungsreserve	482'658.26		500'188.46	
	Eigenkapital	9'082'658.26	24.10%	8'750'188.46	22.99%
Total Passiven		37'685'187.31	100.00%	38'064'514.56	100.00%

Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2022		2021	
		CHF		CHF	
Erlös	Mieterträge	1'876'860.95		1'835'892.00	
	Erlösminderungen Leerstände	-6'047.00		-95'625.45	
	Debitorenverluste	4'889.15		-32'264.40	
	Baurechtszinsen	58'124.00		58'124.00	
	Wertberichtigung Baurechtszinsen	0.00		0.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	4'506.50		2'163.50	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	57'716.95		56'362.20	
	Ertrag P/V-Anlagen	44'256.55		9'900.55	
	übrige Erlöse	54'204.30		13'131.35	
	Total Erträge	2'094'511.40	100.00%	1'847'683.75	100.00%
Aufwand	Liegenschaftsunterhalt	-221'736.40		-281'628.75	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	0.00		-3'786'112.70	
	Aktivierungen	0.00		3'700'165.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-281'005.00		-286'025.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	0.00		99'361.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-14'567.70		-31'105.85	
	Gebäudeversicherungsprämien	-40'918.20		-40'785.40	
	Direkter Aufwand	-558'227.30	-26.65%	-626'131.70	-33.89%
	Bruttoerfolg	1'536'284.10	73.35%	1'221'552.05	66.11%
	Personalaufwand	-211'232.60		-208'877.15	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	0.00		-312.85	
	übrige Versicherungen	-4'110.50		-3'829.85	
	Verwaltungsaufwand	-33'962.50		-33'464.25	
	Informatikaufwand	-4'326.75		-13'951.55	
	Beiträge	-779.15		-997.00	
	verrechnete Kosten	5'297.05		5'283.60	
	Personal- und übriger Betriebsaufwand	-258'114.45	-12.32%	-265'149.05	-14.35%
	Betriebserfolg I	1'278'169.65	61.02%	956'403.00	51.76%
	Abschreibungen	-608'930.00	-29.07%	-621'440.00	-33.63%
	Finanzertrag	2'900.00	0.14%	2'900.00	0.16%
	Finanzaufwand	-85'000.70	-4.06%	-70'378.85	-3.81%
	Betriebserfolg II	587'138.95	28.03%	267'484.15	14.48%
	Veräusserungsgewinne Immobilien	0.00		0.00	
	Grundstückgewinnsteuer	0.00		0.00	
	DBSt a/Veräusserungsgewinne	0.00		0.00	
	Veräusserungserfolg Immobilien	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	direkte Steuern	-62'019.15	-2.96%	-28'783.25	-1.56%
	Jahreserfolg	525'119.80	25.07%	238'700.90	12.92%

Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

Gewinnverwendung

	2022	2021
Verwendung Jahreserfolg	CHF	CHF
Zuweisung Veräusserungsgewinne an Kapital	0.00	0.00
Zuweisung an Nutzensauszahlungsreserve	175'119.80	238'700.90
Zuweisung an Kapital	350'000.00	0.00
Jahreserfolg	525'119.80	238'700.90

	2022	2021
Verwendung Nutzensauszahlungsreserve	CHF	CHF
Bestand Vorjahr	500'188.46	645'137.56
Nutzensauszahlung	-192'650.00	-383'650.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	175'119.80	238'700.90
ausserordentliche Zuweisung an Kapital	0.00	0.00
Zur Auszahlung zur Verfügung stehend	482'658.26	500'188.46

	2022	2021
Entwicklung Kapital	CHF	CHF
Bestand am 1. Januar	8'250'000.00	8'250'000.00
Zuweisung aus Jahreserfolg	350'000.00	0.00
Zuweisung aus Veräusserungsgewinn	0.00	0.00
ausserordentliche Zuweisung aus Nutzensauszahlungsreserve	0.00	0.00
Kapital am 31. Dezember	8'600'000.00	8'250'000.00

	2022	2021
Entwicklung Eigenkapital	CHF	CHF
Bestand Nutzensauszahlungsreserve nach Erfolgszuweisung	482'658.26	500'188.46
Bestand Kapital nach Erfolgszuweisung	8'600'000.00	8'250'000.00
Eigenkapital am 31. Dezember	9'082'658.26	8'750'188.46

Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

Mittelflussrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
Jahreserfolg (ohne Veräusserungsgewinne)	525'119.80	238'700.90
Veräusserungsgewinne	0.00	0.00
Abschreibungen	608'930.00	621'440.00
Bildung Rückstellungen	281'005.00	286'025.00
Auflösung Rückstellungen	0.00	-99'361.00
Cash Flow	1'415'054.80	1'046'804.90
Nutzenauszahlung	-192'650.00	-383'650.00
Investitionen Immobilien	0.00	-3'224'353.00
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-1'000'000.00	2'000'000.00
Veränderung Nettoumlaufvermögen	222'404.80	-561'198.10
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	229'602.75	-529'304.65
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-7'197.95	-31'893.45
Kontrolltotal	222'404.80	-561'198.10

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2022

1. Grundlagen zur Organisation / Bewertungsgrundsätze

Sitz, Rechtsform

Genossame Ingenbohl (öffentlich rechtliche Körperschaft)
Kirchenriedweg 20
6440 Brunnen

Erklärung zum Personalbestand

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt

aktuelles Jahr

<10

Vorjahr

<10

Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze zur Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Forderung aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen Einzelwertberichtigungen.

Finanzanlagevermögen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungswerten bilanziert, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Einzelwertberichtigungen.

Anlagevermögen

Die Sachanlagen werden degressiv nach den steuerlich zulässigen Abschreibungssätzen abgeschrieben.

2. Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

Rückstellungen

Es handelt sich um Rückstellungen für Grossreparaturen der Immobilien.

3. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

Eventualforderungen und -verpflichtungen

Solidarhaftung aus Beteiligung Einfache Gesellschaft Wärmepumpe

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

	aktuelles Jahr	Vorjahr
Immobilien (Buchwerte)	37'032'658	37'641'588
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	26'264'195	27'264'195

Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven / Wesentliche Auflösung stiller Reserven

-

4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

-

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**
an die Genossengemeinde der
Genossame Ingenbohl
Ingenbohl

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Genossenrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Ferner bestätigen wir, dass die Weisung für die Verstärkung der Finanzaufsicht des Regierungsrates über die Schwyzer Korporationen und Genossamen eingehalten sind.

OBT AG



Matthias Bamert
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Julian Zurkirchen
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 21. März 2023

- Jahresrechnung 2022

Genossame Ingenbohl, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

Budget / Voranschlag 2023

		Budget 2023		IST 2022	
		CHF		CHF	
Erlös	Mieterträge	1'875'450.00		1'876'860.95	
	Erlösminderungen Leerstände	-25'000.00		-6'047.00	
	Debitorenverluste	0.00		4'889.15	
	Baurechtszinsen	58'000.00		58'124.00	
	Erlöse Dienstbarkeiten	2'000.00		4'506.50	
	Viehauflagen/Direktzahlungen	56'000.00		57'716.95	
	Holzerlöse	600.00		0.00	
	Ertrag P/V-Anlagen	30'000.00		44'256.55	
	übrige Erlöse	8'000.00		54'204.30	
	Total Erträge	2'005'050.00	100.00%	2'094'511.40	100.00%
Aufwand	Liegenschaftsunterhalt	-260'000.00		-221'736.40	
	Liegenschaftsunterhalt (Sanierungen)	0.00		0.00	
	Aktivierungen	0.00		0.00	
	Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-276'090.00		-281'005.00	
	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	0.00		0.00	
	Betriebskosten Liegenschaften	-14'400.00		-14'567.70	
	Gebäudeversicherungsprämien	-36'385.00		-40'918.20	
	Direkter Aufwand	-586'875.00	-29.27%	-558'227.30	-26.65%
	Bruttoerfolg	1'418'175.00	70.73%	1'536'284.10	73.35%
	Personalaufwand	-225'450.00		-211'232.60	
	Raumaufwand	-9'000.00		-9'000.00	
	URE Geschäftsräume	-1'000.00		0.00	
	übrige Versicherungen	-4'150.00		-4'110.50	
	Verwaltungsaufwand	-40'300.00		-33'962.50	
	Informatikaufwand	-6'500.00		-4'326.75	
	Beiträge	-1'000.00		-779.15	
	verrechnete Kosten	5'300.00		5'297.05	
	Personal- und übriger Betriebsaufwand	-282'100.00	-14.07%	-258'114.45	-12.32%
	Betriebserfolg I	1'136'075.00	56.66%	1'278'169.65	61.02%
	Abschreibungen	-596'760.00	-29.76%	-608'930.00	-29.07%
	Finanzertrag	2'900.00	0.14%	2'900.00	0.14%
	Finanzaufwand	-155'600.00	-7.76%	-85'000.70	-4.06%
	Betriebserfolg II	386'615.00	19.28%	587'138.95	28.03%
	Veräusserungsgewinne Immobilien	53'900.00		0.00	
	Grundstückgewinnsteuer	-4'850.00		0.00	
	DBSt a/Veräusserungsgewinne	-2'290.00		0.00	
	Veräusserungserfolg Immobilien	46'760.00	2.33%	0.00	0.00%
	direkte Steuern	-50'000.00	-2.49%	-62'019.15	-2.96%
	Jahreserfolg	383'375.00	19.12%	525'119.80	25.07%

Bericht des Aufsichtsrates

zuhanden der Genossengemeinde vom 24. Mai 2023 über die Geschäftsführung 2022 der Genossame Ingenbohl

Sehr geehrte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

In Ihrem Auftrag haben wir die Geschäftsführung der Genossame Ingenbohl nach Zweckmässigkeit und Rechtmässigkeit überwacht.

1. Geschäftsführung

Gemäss unserer Beurteilung und unserer Kontrollen können wir feststellen, dass

1.1 Die Vorschriften der Statuten eingehalten wurden.

1.2 Die Geschäfte zweck- und rechtmässig geführt und abgewickelt wurden.

2. Jahresrechnung 2022

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die umfangreiche Jahresrechnung 2022. Sie hat in ihrem Bericht weder Einschränkungen noch Hinweise angebracht. Der Aufsichtsrat wurde zur Jahresrechnung 2022 anlässlich der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 4. April 2023 vom Genossenrat und von Andreas Fanchini, der mit der Analyse der finanziellen Lage beauftragten Fanchini Treuhand und Steuerberatung, im Detail orientiert. Wir prüften die Posten und Angaben zur Genossenrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Wir konnten uns von der Recht- und Gesetzmässigkeit der Jahresrechnung überzeugen.

3. Verwendung Jahresergebnis 2022

Wir befürworten die vom Genossenrat vorgeschlagene Verwendung des Jahreserfolges 2022 von Fr. 525'119.80 wie folgt:

3.1 Zuweisung Nutzensauszahlungsreserve Fr. 175'119.80

3.2 Zuweisung Eigenkapital von Fr. 350'000.00

4. Budget 2023

Über das Budget 2023 wurden wir anlässlich der Geschäftsprüfungssitzung vom 4. April 2023 informiert. Dem Voranschlag 2023 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 383'375.00 können wir ohne Einwände zustimmen.

5. Antrag

Der Aufsichtsrat beantragt der Genossengemeinde:

5.1 Genehmigung der Jahresrechnung 2022 mit einem Gewinn von 525'119.80

5.2 Genehmigung der Nutzensauszahlung für das Jahr 2023 von Fr. 100.- pro Genossenbürger

5.3 Genehmigung des Budgets 2023 mit einem vorgesehenen Gewinn von Fr. 383'375.00

6. Dank

An dieser Stelle danken wir dem Genossenrat sowie dem Geschäftsführer für die sehr gute Arbeit.

6440 Brunnen, 12. April 2023

Der Aufsichtsrat

Philipp Auf der Maur
Guido Schelbert
Alois Fischlin

Finanzplan für die Jahre 2024 - 2028

Erfolgsrechnung	Rechnung	Plan					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Total Ertrag	2'094'511	2'051'810	1'984'750	1'984'750	1'984'750	1'984'750	1'984'750
./. Direkter Aufwand	-558'227	-586'875	-621'000	-618'500	-614'000	-614'000	-614'000
./. Personal- und übriger Betriebsaufwand	-258'114	-282'100	-279'650	-279'650	-279'650	-279'650	-279'650
./. Abschreibungen	-608'930	-596'760	-580'000	-565'000	-535'000	-510'000	-510'000
./. Finanzaufwand	-82'101	-152'700	-137'100	-127'100	-117'100	-107'100	-97'100
./. Direkte Steuern	-62'019	-50'000	-45'000	-48'000	-50'000	-50'000	-50'000
Jahreserfolg	525'120	383'375	322'000	346'500	389'000	424'000	434'000

Bilanz	Rechnung	Plan					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Umlaufvermögen	542'029	512'413	473'413	441'413	417'413	403'413	399'413
Anlagevermögen	37'143'158	36'546'398	35'966'398	35'401'398	34'866'398	34'356'398	33'846'398
TOTAL AKTIVEN	37'685'187	37'058'811	36'439'811	35'842'811	35'283'811	34'759'811	34'245'811
Kurzfristiges Fremdkapital	215'898	176'807	176'807	176'807	176'807	176'807	176'807
Langfristiges Fremdkapital	28'386'631	27'662'721	26'921'721	26'178'221	25'430'221	24'682'221	23'934'221
Eigenkapital	9'082'658	9'219'284	9'341'284	9'487'784	9'676'784	9'900'784	10'134'784
TOTAL PASSIVEN	37'685'187	37'058'811	36'439'811	35'842'811	35'283'811	34'759'811	34'245'811

Mittelflussrechnung	Rechnung	Plan					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cash Flow	1'415'055	1'302'985	1'161'000	1'168'000	1'176'000	1'186'000	1'196'000
./. Nutzauszahlung	-192'650	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
./. Investitionen Immobilien	0	0	0	0	0	0	0
+ Desinvestitionen Immobilien	0	0	0	0	0	0	0
+/- Netto-Aufnahme/Rückzlg langfr. FK	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000
Veränderung Nettoumlaufvermögen	222'405	102'985	-39'000	-32'000	-24'000	-14'000	-4'000

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Bilanz per 31. Dezember

		2022		2021	
		CHF		CHF	
Aktiven	Flüssige Mittel	62'015.03		26'559.08	
	Forderungen aus Lief. + Leistungen	0.00		0.00	
	übrige kurzfristige Forderungen	0.00		0.00	
	Vorräte	0.00		6'934.55	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00		0.00	
	Umlaufvermögen	62'015.03	1.42%	33'493.63	0.74%
	Beteiligung Wärmepumpe	105'000.00		105'000.00	
	Finanzanlagen	105'000.00	2.40%	105'000.00	2.33%
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Gebäude)	3'674'000.00		3'841'000.00	
	Liegenschaft "Heidehof" GB 703 (Land)	525'000.00		525'000.00	
Immobilie Sachanlagen	4'199'000.00	96.17%	4'366'000.00	96.93%	
Anlagevermögen	4'304'000.00	98.58%	4'471'000.00	99.26%	
Total Aktiven		4'366'015.03	100.00%	4'504'493.63	100.00%
Passiven	Verbindlichkeiten aus Lief. + Leistungen	48'958.10		31'362.55	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00		0.00	
	Kurzfristiges Fremdkapital	48'958.10	1.12%	31'362.55	0.70%
	langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'400'000.00		2'600'000.00	
	Langfristiges Fremdkapital	2'400'000.00	54.97%	2'600'000.00	57.72%
	Stiftungskapital	875'000.00		875'000.00	
	freies Stiftungskapital	1'042'056.93		998'131.08	
	Organisationskapital	1'917'056.93	43.91%	1'873'131.08	41.58%
Total Passiven		4'366'015.03	100.00%	4'504'493.63	100.00%

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Erfolgsrechnung vom 01. Januar - 31. Dezember

		2022		2021	
		CHF		CHF	
Erlös	Mieterträge	312'300.00		309'175.00	
	Pauschale Nebenkosten	70'896.00		70'360.55	
	Erlösminderungen Leerstände	0.00		-2'221.00	
	übrige Erlöse	5'374.35		2'057.10	
Total Erträge		388'570.35	100.00%	379'371.65	100.00%
Aufwand	Liegenschaftsunterhalt	-25'117.95		-36'858.35	
	Heiz- und Nebenkosten	-73'268.10		-71'475.05	
	a.o. Abschreibung Heizölvorrat	-6'934.55		0.00	
	Gebäudeversicherungsprämien	-7'374.00		-7'447.90	
	Direkter Aufwand	-112'694.60	-29.00%	-115'781.30	-30.52%
Bruttoerfolg		275'875.75	71.00%	263'590.35	69.48%
	Personalaufwand	-19'022.70		-18'867.80	
	Verwaltungsaufwand	-16'807.25		-16'396.85	
	übriger Betriebsaufwand	-1'738.85		-597.60	
	Personal- und übriger Betriebsaufwand	-37'568.80	-9.67%	-35'862.25	-9.45%
Betriebserfolg		238'306.95	61.33%	227'728.10	60.03%
	Abschreibungen	-167'000.00	-42.98%	-167'000.00	-44.02%
	Finanzertrag	2'625.00	0.68%	2'625.00	0.69%
	Finanzaufwand	-30'006.10	-7.72%	-31'068.90	-8.19%
			0.00%		
Jahreserfolg		43'925.85	11.30%	32'284.20	8.51%

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Gewinnverwendung

	2022	2021
Verwendung Jahreserfolg	CHF	CHF
Zuweisung an freies Stiftungsvermögen	43'925.85	32'284.20
Jahreserfolg	43'925.85	32'284.20

	2022	2021
Verwendung freies Stiftungsvermögen	CHF	CHF
Bestand Vorjahr	998'131.08	965'846.88
Zuweisung aus Jahreserfolg	43'925.85	32'284.20
freies Stiftungsvermögen	1'042'056.93	998'131.08

	2022	2021
Entwicklung Organisationskapital	CHF	CHF
Stiftungskapital	875'000.00	875'000.00
freies Stiftungsvermögen 01. Januar	998'131.08	965'846.88
Zuweisung aus Jahreserfolg	43'925.85	32'284.20
Organisationskapital am 31. Dezember	1'917'056.93	1'873'131.08

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Postfach 407, 6440 Brunnen

Mittelflussrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
Jahreserfolg	43'925.85	32'284.20
Abschreibungen	167'000.00	167'000.00
Rückstellungen	0.00	0.00
Cash Flow	210'925.85	199'284.20
Investitionen Immobilien	0.00	0.00
Desinvestitionen Immobilien	0.00	0.00
Netto-Aufnahme/Rückzahlung langfristiges Fremdkapital	-200'000.00	-300'000.00
Veränderung Nettoumlaufvermögen	10'925.85	-100'715.80
davon:		
Veränderung Umlaufvermögen	28'521.40	-120'961.45
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-17'595.55	20'245.65
Kontrolltotal	10'925.85	-100'715.80

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2022

1. Grundlagen zur Organisation / Bewertungsgrundsätze

Sitz, Rechtsform, Zweck, Statuten

Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl
bei Genossame Ingenbohl
Kirchenriedweg 20
6440 Brunnen

Die Stiftung bezweckt die Erstellung von preisgünstigen Alterswohnungen. Sie kann sich auch am Bau und am Betrieb von Alterssiedlungen durch Beiträge und Zuschüsse beteiligen.

Gemäss Stiftungsurkunde wurde die Stiftung am 25. Januar 1974 errichtet. (HR-Eintrag 05.03.1974)

Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, der aus 4-10 Mitgliedern besteht. Die Mehrheit des Stiftungsrates wird aus Mitgliedern des Genossenrates der Genossame Ingenbohl gewählt. Der Stiftungsrat wird von der Genossengemeinde gewählt.

Gemäss Stiftungsurkunde wurde die Stiftung nach OR Art. 80ff. errichtet.
Aufsichtsbehörde ist die Gemeinde Ingenbohl.

Erklärung zum Personalbestand

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt

aktuelles Jahr
<10

Vorjahr
<10

Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze zur Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Forderung aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen Einzelwertberichtigungen.

Finanzanlagevermögen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungswerten bilanziert, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Einzelwertberichtigungen.

Anlagevermögen

Die Liegenschaft (nur Gebäude) wird linear mit 3.33% vom Anschaffungswert abgeschrieben.

2. Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Es sind Pflichtamortisationen von CHF 100'000.00 innerhalb der nächsten 12 Monate zu leisten.

3. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

Eventualforderungen und -verpflichtungen

Solidarhaftung aus Beteiligung Einfache Gesellschaft Wärmepumpe

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

	aktuelles Jahr	Vorjahr
Immobilien (Buchwerte)	4'199'000	4'366'000
Grundpfandrechte		
- Hinterlegt zur Sicherung von Krediten	keine	keine
- Beanspruchte Kredite	2'400'000	2'600'000

4. Weitere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben

-

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**
an den Stiftungsrat der
Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl
Ingenbohl

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Gewinnverwendung, Mittelflussrechnung und Anhang) der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz, dem Reglement und der Stiftungsurkunde entspricht.

OBT AG



Matthias Bamert
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Julian Zurkirchen
zugelassener Revisionsexperte

Schwyz, 21. März 2023

- Jahresrechnung 2022

Bericht des Aufsichtsrates

Über die Geschäftsführung 2022 der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl, Brunnen zuhanden des Stiftungsrates und informativ zuhanden der Genossengemeinde vom 24. Mai 2023

Sehr geehrte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

In Ihrem Auftrag haben wir die Geschäftsführung der Stiftung für Alterswohnungen der Genossame Ingenbohl nach Zweckmässigkeit und Rechtmässigkeit überwacht.

1. Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat wurde zum Geschäftsjahr 2022 anlässlich der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 4. April 2023 im Detail orientiert. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt.

2. Jahresrechnung 2022

Die OBT AG, Unternehmensberatung Schwyz, prüfte als fachlich befähigte Revisionsstelle die Jahresrechnung 2022.

Die Rechnung schliesst mit einem erfreulichen Mehrertrag von Fr. 43'925.85 ab. Dieser soll vollumfänglich dem Freien Stiftungsvermögen zugewiesen werden. Somit beträgt das Organisationskapital (Eigenkapital) per Ende 2022 neu Fr. 1'917'056.93 (Vorjahr Fr. 1'873'131.08).

Die OBT empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schliesst sich dieser Empfehlung der Revisionsstelle an.

3. Budget 2023

Über das Budget 2023 wurden wir anlässlich der Geschäftsprüfungssitzung vom 4. April 2023 informiert. Dem Vorschlag des Stiftungsrates können wir ohne Einwände zustimmen.

4. Antrag

Der Aufsichtsrat der Genossame Ingenbohl dankt dem Stiftungsrat für die sehr gute Arbeit und beantragt, die Jahresrechnung 2022 sowie das Budget 2023 zu genehmigen und Entlastung zu erteilen.

6440 Brunnen, 12. April 2023

Der Aufsichtsrat

Philipp Auf der Maur
Guido Schelbert
Alois Fischlin

Traktandum 8

Beschlussfassung über den Verkauf von Teilflächen der Grundstücke KTN 1033 und 1038 Ingenbohl an die Gemeinde Ingenbohl und den Kauf der Grundstücke KTN 625 und 720 Ingenbohl von der Gemeinde Ingenbohl (Tauschgeschäft mit Ausgleichszahlung der Gemeinde im Betrag von CHF 199'000.00)

A. Bericht des Genossenrates

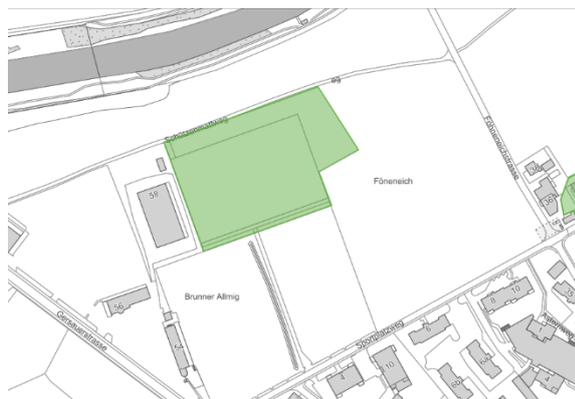
Der Gemeinderat hat beschlossen, fortan auf gemeindeeigenen Grundstücken seine Schulliegenschaften zu erstellen resp. zu betreiben. Mit einem Erwerb von Teilflächen der Grundstücke KTN 1033 (Fläche des Kunstrasenspielfelds sowie nördliche und östliche Umgebung) und 1038 (Kindergarten Sportplatzweg) der Genossame Ingenbohl kann die Gemeinde einen Doppelkindergarten am bevorzugten Standort Sportplatzweg realisieren und mittel- bis langfristig Land an geeigneter Lage für allfällige künftige Freizeitaktivitäten (öffentliche Sportanlagen) gewährleisten. Im Gegenzug kann die Genossame Ingenbohl die wegfallenden, heute landwirtschaftlich genutzten Flächen im Grüt (südlich der Muota und westlich der Autobahn gelegen) kompensieren und eine Parzelle an der Gersauerstrasse (heutiger Standort Kindergarten) erwerben, welche sich bestens für nachhaltigen Wohnungsbau eignet und damit ihre Kompetenz und Attraktivität auf diesem Gebiet weiter stärkt. Im Abgleich verbleibt eine Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl an die Genossame Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000. Das Tauschgeschäft ermöglicht, dass beide Körperschaften ihre Aufgaben und Kompetenzen in idealer Weise umsetzen können.

Lage der Grundstücke



Grundstücke im Eigentum der Genossame Ingenbohl

A: KTN 1033 (Fläche Kunstrasen und Umgebung)

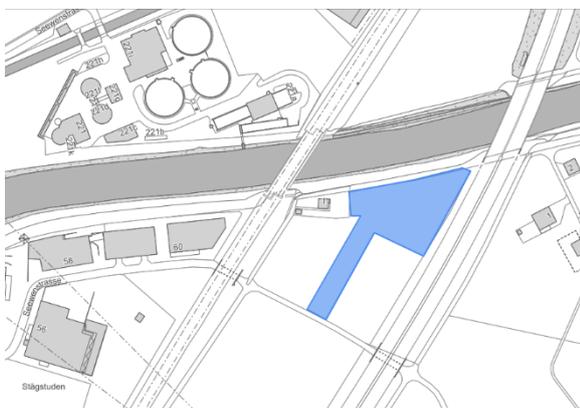


B: KTN 1038 (Kindergarten Sportplatzweg)



Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Ingenbohl

C: KTN 625 (Landwirtschaftsfläche im Grüt)



D: KTN 720 (Kindergarten Gersauerstrasse 33)



1. Ausgangslage

Neben sechs Kindergärten in den Gemeindegeschulanlagen Kornmatt, Turm und Büöl werden heute auch je ein Einzelkindergarten an zwei Aussenstandorten geführt. Einer davon auf dem gemeindeeigenen Grundstück KTN 720 an der Gersauerstrasse 33 und der andere auf dem eingezonten Teil (Wohnzone W3) des im Eigentum der Genossame Ingenbohl stehenden Grundstücks KTN 1038 am Sportplatzweg 11. Der Gemeinderat hat, übereinstimmend mit den Absichten des Schulrats, im Jahr 2020 im Sinne eines strategischen Entscheids beschlossen, weiterhin an Aussenkindergärten festhalten zu wollen, diese jedoch künftig an einem Standort als Doppelkindergarten zu betreiben. Der dafür bevorzugte und vom Schulrat priorisierte Standort am Sportplatzweg stiess beim Genossenrat Ingenbohl insoweit auf Zustimmung, als dieser Bereitschaft für eine zusätzliche an die Bauzone angrenzende Einzonung von 300 m² Land ab der Landwirtschaftszone signalisierte. Zusammen mit der heute beanspruchten Fläche (601 m²) wird diese zusätzliche Fläche für den Bau und Betrieb eines den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht werdenden Doppelkindergartens benötigt. Zur Verwirklichung des Doppelkindergartens am Sportplatzweg sowie allfälliger künftiger Freizeitaktivitäten auf dem neben dem Kunstrasenspielfeld des FC Brunnen eingezonten, aber heute noch landwirtschaftlich genutzten Teil des Grundstücks KTN 1033, gelangte die Gemeinde an die Genossame Ingenbohl und stellte das Gesuch um Abtretung des Grundstücks KTN 1033 (11'340 m²) sowie der eingezonten und der zur Einzonung vorgesehenen Fläche des Grundstücks KTN 1038 (gesamthhaft 901 m²). Im Gegenzug offeriert die Gemeinde die Abtretung des in der

Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks KTN 625 im Grüt (4'903 m², wobei davon ein Flächenbedarf von 420 m² für einen Radweg der Gemeinde im Sinne der «Agglo-Radrouten» freizuhalten ist und entsprechend in der Grundstücksbewertung unberücksichtigt bleibt) und des in der Kernzone 3 gelegenen Grundstücks KTN 720 (1'077 m²) an der Gersauerstrasse 33 an die Genossame Ingenbohl.

Im Laufe der Verhandlungen sind die beiden Parteien übereingekommen, das Tauschgeschäft über die erwähnten Grundstücke den jeweiligen Stimmberechtigten als Sachvorlage zur Abstimmung zu unterbreiten. Dies auf Basis der nachfolgend dargelegten unabhängigen Schätzung der B&O Immo GmbH, 8808 Pfäffikon, welche im Ergebnis eine verbleibende Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl an die Genossame Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000 beinhaltet.

2. Grundstücksbewertung

Bewertung der Grundstücke KTN 625, 720, Teil 1033 und Teil 1038 (B&O Immo GmbH, 8808 Pfäffikon):

	Eigentümer	KTN	Zone	m ²	à CHF	Wert CHF	Wert CHF
A	Genossame	1033	ÖBA	11'340	100.00	1'130'000	
B	Genossame	1038	W3/ÖBA	901	1'065.00	960'000	
C	Gemeinde	625	LWZ	4'483	7.00		31'000
D	Gemeinde	720	K3	1'077	1'727.00		1'860'000
						2'090'000	1'891'000
Ausgleichszahlung							199'000

Die Schätzung der B&O Immo GmbH kann auf der Homepage der Gemeinde (<http://www.ingenbohl.ch/sitzung/5342411>) eingesehen werden.

3. Termine

Soweit dem vorliegenden Tauschgeschäft durch die Stimmberechtigten an der Genossengemeinde vom 24. Mai 2023 und an der Urnenabstimmung der Gemeinde Ingenbohl vom 18. Juni 2023 zugestimmt wird, soll die Abtretung der Grundstücke zeitnah in die Wege geleitet werden.

Bei positivem Ausgang der Abstimmungen der beiden Körperschaften wird die Gemeinde Ingenbohl umgehend den Teilzonenplan betreffend Einzonung von 300 m² in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) mit gleichzeitiger Umzonung der heute der Zone W3 zugewiesenen 601 m² in die Zone ÖBA zur öffentlichen Auflage bringen.

Zielsetzung des Gemeinderats bildet, an der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2023 sowohl den Teilzonenplan als auch die Ausgabebewilligung für einen Neubau Doppelkindergarten Sportplatzweg für die Überweisung zur Urnenabstimmung vom 3. März 2024 beraten zu können. In der Folge wäre beabsichtigt, zügig das Baubewilligungsverfahren durchzuführen und nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung anschliessend den Neubau Doppelkindergarten Sportplatzweg zu realisieren. Im Idealfall würde daraus ein Baubeginn per Sommer 2024 und ein Bezug per neues Schuljahr 2025/2026 resultieren.

4. Würdigung der Vorlage

Mit dem Tauschgeschäft der Grundstücke zwischen der Genossame Ingenbohl und der Gemeinde Ingenbohl wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Gemeinde den geplanten Doppelkindergarten auf einem gemeindeeigenen Aussenstandort und ein künftiges Freizeitangebot auf eigenem Land realisieren kann. Die Genossame Ingenbohl erhält Realersatz für landwirtschaftliche Nutzungen und ein Grundstück an der Gersauerstrasse zur Nutzung nach ihren Vorstellungen. Das Tauschgeschäft ermöglicht beiden Körperschaften die Umsetzung ihrer Bedürfnisse. Die eingesetzten Landpreise sind fair bzw. werden durch das Gutachten der B&O Immo GmbH, 8808 Pfäffikon, bestätigt. Die Ausgleichszahlung ist angemessen und entspricht den beidseitigen Vorstellungen.

Der Genossenrat empfiehlt den Mitgliedern der Genossame Ingenbohl, das Tauschgeschäft der Grundstücke der Genossame Ingenbohl und der Gemeinde Ingenbohl anzunehmen.

Anzumerken bleibt, dass der Tausch der Grundstücke, die Zustimmungen der Genossengemeinde am 24. Mai 2023 und der Urnenabstimmung der Gemeinde Ingenbohl vom 18. Juni 2023 sowie auch der Zustimmung der Stimmberechtigten der Gemeinde Ingenbohl zur Sachvorlage Teilzonenplan Sportplatzweg (voraussichtlich am 3. März 2024) bedarf, ansonsten das Tauschgeschäft hinfällig wird.

A. Antrag des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossame Ingenbohl hat die Vorlage geprüft und beantragt, dem Tauschgeschäft mit Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000 zuzustimmen.

B. Antrag des Genossenrates

1. Dem Verkauf von Teilflächen der Grundstücke KTN 1033 und 1038 Ingenbohl sowie dem Kauf von KTN 625 und 720 Ingenbohl (Tauschgeschäft) mit Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000 sei zuzustimmen.
2. Der Genossenrat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

